

ALİ YÜKSEL
HİLMİ ÖZALP
HUKUK BÜROSU

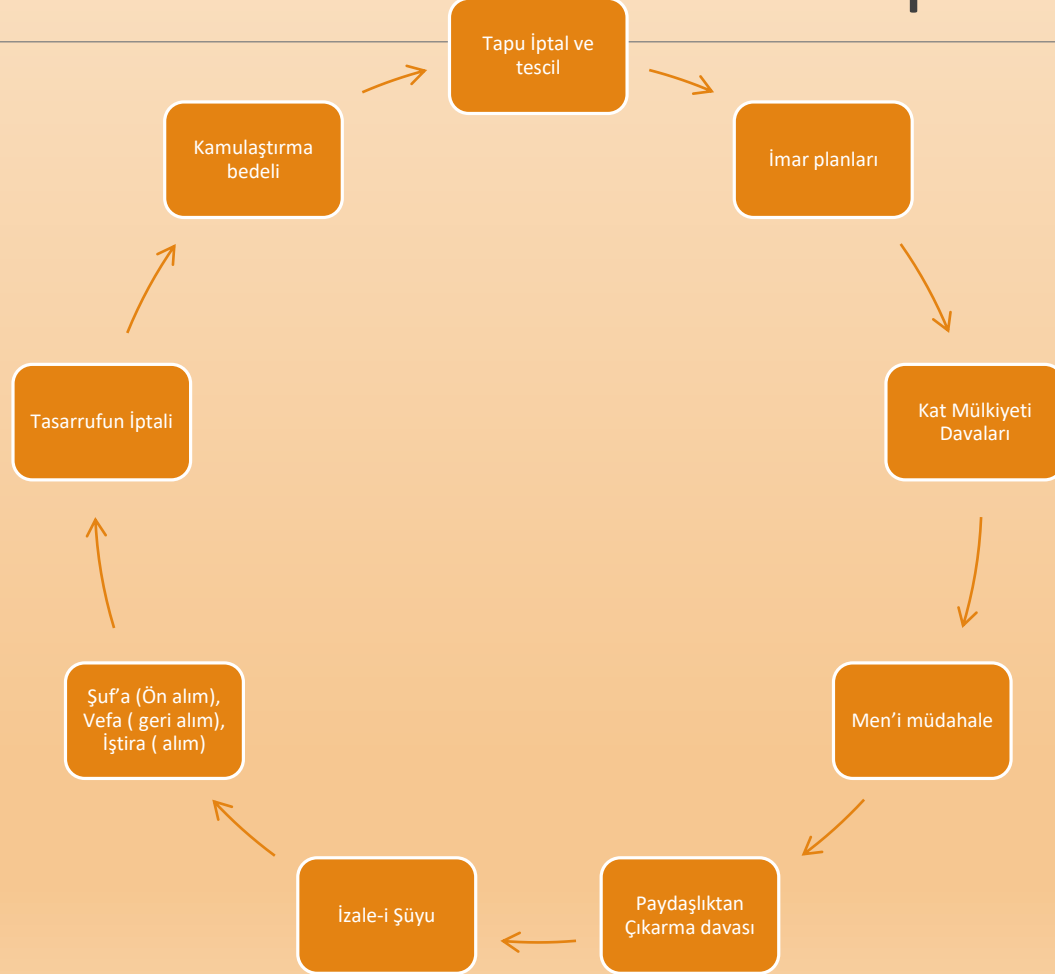
 **GHE** GAYRİMEKUL
HUKUKU
ENSTİTÜSÜ

YRİMENKUL HUKUKU DAVALARINDA GÜNCEL DURUM

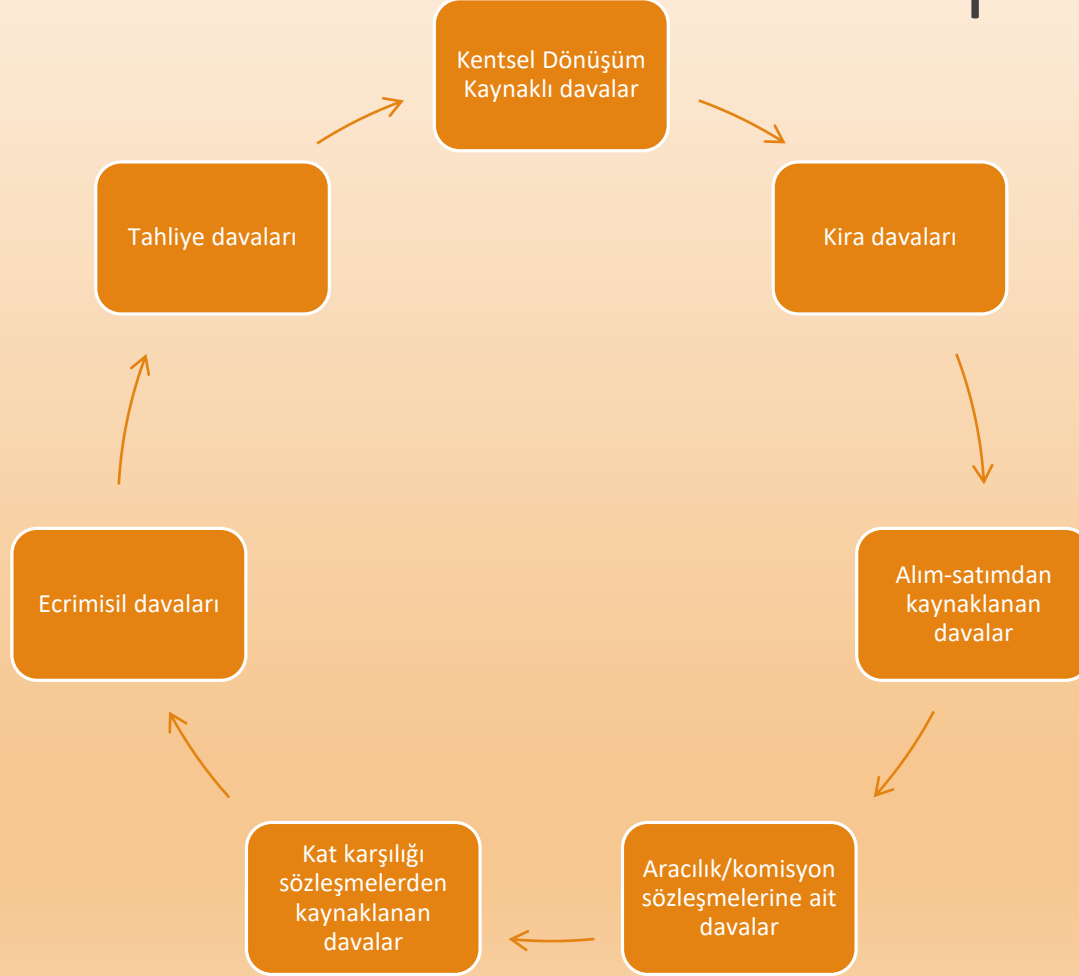
DR. AV. ALİ YÜKSEL

ALİ YÜKSEL-HİLMİ ÖZALP HUKUK/
GAYRİMENKUL HUKUKU ENSTİTÜSÜ

Gayrimenkul Hukuku Kapsamı: Doğrudan



Gayrimenkul Hukuku Kapsamı:Dolaylı



GAYRİMENKULE İLİŞKİN DAVA TÜRLERİ

Tapu Davaları

Tapuya ilişkin davalar, tapu kaydının iptali ve tescili davaları olarak öne çıkmaktadır.

Bu davalar,

Kadastro Kanunu,

Orman Kanunu,

Türk Borçlar Kanunu,

Aile Mevzuatı kaynaklı olabilmektedir.

Tasarrufun İptali Davaları-İİK. 277

~~Bir gayrimenkulün başkasına devrinin muvazaalı-danışıklı olduğuna ilişkin iddia ile açılan davalardır.~~
Bir gayrimenkulün başkasına devrinin muvazaalı-danışıklı olduğuna ilişkin iddia ile açılan davalardır.

Burada, satıcının gayrimenkulü başkasına satmadığı, muvazaalı olarak devrettiği öne sürülmektedir. Alacaklı borçlunun mevcut malından yeteri kadar değerde mal veya hak bulamamıştır.

Bu durumda, muvazaalı devredilen, kaçırılan gayrimenkulün tapusu iptal olmaz ama o hali ile borca yeter kadarı satılacaktır.

Gayrimenkul Zilyetliđine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi –Men'i Müdahale Davaları

Gayrimenkul, taşınmazın maliki veya onun yetki verdiği bir kişinin kullanımında olabilir.

3. şahısların, buradaki zilyetliğe saldırısı olması halinde, zilyet olan malik veya kiracı, saldırıyı durdurma hakkına sahiptir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.683 bu durumu düzenlemektedir.

İzale-i Şüyu Davaları-TMK 698

Birden fazla ortak kişinin malik olduğu gayrimenkulde, ortaklar izale-i şüyu yani ortaklığın giderilmesini isteyebilir (TMK 698).

Burada mahkeme, önce fiilen paylaşım mümkünse paylaştıracak, değilse, satarak bedelini paylaştıracaktır.

Paydaşlıktan Çıkarma Davası-TMK 696

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 696. maddesi paydaşlıktan çıkarma konusunu düzenlemektedir. "Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir."

Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Davalar

6306 sayılı Afet Kanunu'ndan kaynaklanan davalar, başta 634 sayılı KMK dan kaynaklanan arsa payı düzeltme davaları, maliklerin açtığı riskli rapora dayalı iptal davaları, malikler kurulunun aldığı kararların iptali davaları ve bunlara dayalı tazminat davalarıdır.

Müteahhitle yapılan arsa payı karşılığı veya hasılat karşılığı inşaat sözleşmeleri ise bu konu ile bağlantılı olup, aşağıda özel maddeinde incelenmektedir.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kiralananın tahliyesi davaları, kiracı- kiralanan ilişkisi çerçevesinde ülkemizde yaşayan yaklaşık herkesi ilgilendirmektedir. Ülkemizde nüfusun yaklaşık 1/3'ü konutta kiracıdır. Bu anlamda, 25-30 milyon nüfusun kiracı olduğu düşünülürse konunun önemi daha fazla anlaşılacaktır.

Bu davalar;

Kira sözleşmesinin 10 yılı geçmesi sebebiyle tahliye

Kira ödememe sebebiyle temerrüte dayalı tahliye

İhtiyaç sebebiyle tahliye

Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye

Taahhüt sebebiyle tahliye

Aidat ödememe sebebiyle tahliye

Akte aykırılık sebebiyle tahliye

Mücbir sebeplere dayalı tahliye

Kiralananın Tahliyesi Davaları

YARGITAY KARARI:

Taraflar arasındaki 15.11.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 3 maddesinde göre; **”kiralananın elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri ile bunların bakım ve onarım giderleri ve çevre temizlik vergisi ve site ortak giderleri ve bahçe bakımı kiracıya aittir. Kiracı bu giderleri ödemekten kaçınamaz”** düzenlemesi mevcuttur. Davacı alacaklı, 08.05.2015 tarihinde başlatmış olduğu tahliye istekli icra takibi ile 17.04.2015 ödeme tarihli 4500.00 – TL kira ve 17.04.2015 ödeme tarihli 250.00 -TL aidat alacağı ile 24,59 - TL işlemiş faizin davalıdan tahsilini istemiştir. Davalı borçluya ödeme emrinin 13.05.2015 tarihinde tebliğ edilmesinden sonra, davalı vekili süresinde yaptığı itirazında müvekkilin herhangi bir borcu bulunmadığını asıl alacak, faize ve fer’ilerine itiraz ettiklerini” belirtmiş ve itirazından sonra alacaklı hesabına 15.05.2015 tarihinde 4.700.00TL ödemedede bulunmuştur. Davalı borçlu itirazında kira sözleşmesine ve takip konusu alacağın miktarına karşı çıkmadığından İİK.nın 269/2.maddesi gereğince takibe konu alacak miktarı kesinleşmiştir. Davalı borçlu icra takibine konu edilen borcu İİK.nın 269/c maddesinde sayılan belgelerden biri ile kanıtlamak zorundadır. Davalı borçlu ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük süre içerisinde davacı alacaklının banka hesabına 4.700.-TL ödemiş, TBK’nın 314 ve TBK’nın 315.maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu giderlerden olan **aidat bedelinin** 50.-TL’sini ödemediği için temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece kiralananın tahliyesi ve ödenmeyen alacak yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir?

Yan giderlere katlanma borcu

Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.

Yan gidere örnek olarak; merkezi ısınma, merkezi sıcak su, güvenlik, asansör bakım ve tamir giderleri, ortak anten gideri vs. girebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanıma bağlı ısınma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine kiracının katlanacağı hususu belirtilmiştir.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir?

İBK m. 257a çerçevesinde getirilen tanım:

«Yan gider, kiralananın kullanımı ile ilgili olarak kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamalardır»

TBK m. 303 uyarınca yan giderlere KİRAYA VEREN katlanır. Yan gider kapsamında değerlendirilen giderler:

Bahçe bakım giderleri,

Asansör bakım ve servis giderleri,

Merkezi ısıtma için yakıt gideri,

Ortak yerlerin aydınlatılması ve temizlik giderleri

Havuz bakım giderleri,

Güvenlik hizmetleri giderleri vb.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir?

Yan gider kapsamında değerlendirilmeyen giderler:

Bizzat kiracı tarafından tüketime bağılı olarak yapılan giderler, Örneğin; elektrik, su, doğal gaz, internet gibi tüketim harcamaları (İstisna: merkezi ısıtma halinde yan gider),

Kiralanana yönelik sigorta primleri,

Alışveriş merkezi kiralarında tanıtım ve reklam giderleri vb.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir?

- Doktrindeki Hakim Görüş: Yan gider niteliği taşımayan hususlar sözleşme ile yan gider olarak kararlaştırılmaz; TBK m. 346'ya aykırılık teşkil eder.

- **TBK m. 346: «Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez»**

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir? Temizlik ve Bakım Giderlerinden Farkı

TBK m.317 uyarınca olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerine KİRACI katlanır.

Örneğin; küçük temizlik masrafları, kiralananın musluğunun tamiri, motorlu aracın kiralanasında yıllık bakımının yapılması veya yağının değiştirilmesi.

Temizlik ve bakım giderlerinin yan giderlerden farkı: Kiralananın kendisi için yapılan gider olması ve kiralananın kullanımı ile ilgili olmaması

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yan Gider Nedir? ORTAK GİDER ? Farkı

Ortak Gider Kavramından Farkı

Ortak giderler KMK'nda düzenlenen ve kat mülkiyetine bağlı taşınmazlarda ana taşınmazın **genel giderleri** için yapılan giderler niteliğindedir.

TBK'da yer alan yan gider kavramı ile yer yer keşisen ancak farklı kavramlardır.

Yan gider-ortak giderin örtüştüğü örnekler: Ortak yerlerin (havuz, bahçe, asansör vb) bakım ve işletme masrafları, kapıcı, bahçıvan ve bekçi giderleri.

Yan gider-ortak giderin örtüşmediği örnekler: Ana taşınmazın sigorta primleri, sabit tesisler ortak giderdir ancak yan gider sayılmaz.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yargıtay kararı

Türk Borçlar Kanunu'nun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir.

Olayımıza gelince; davacı ihtarla belirtilen yasal süre içerisinde ödeme yapılmadığından temerrüt olgusunun gerçekleştiğini ileri sürmüştür. Yukarıda anılan madde hükmüne göre kira alacağı ile birlikte yan giderlerin de temerrüde konu yapılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. İstenen kira bedellerinin 18.07.2013 tarihinde, yan giderlerin ise 22.07.2013 tarihinde otuz günlük süreden sonra gönderilmiş olduğu anlaşıldığından, mahkemece temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesi ile 22/07/2013 tarihli yakıt v.s. gideri 2.240.-TL bedelli konutta teslimli PTT havalesi ve 18/07/2013 tarihli kira bedeli açıklamalı konutta teslimli PTT havalesinin alıcısı davacı tarafından tahsil edilip edilmediği araştırılarak sonucuna göre alacak hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Kiralananın Tahliyesi Davaları

ÖNEMLİ NOT:

Yargıtay kararı

Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddesinde bahsedilen zorunlu sigorta vergi ve benzeri yükümlülükler ve giderler eşyanın kiralananmasından ve kullanılmasından bağımsız kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir. Bu hususu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 341.maddelerindeki ifadelerden yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 315.maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez. Bu gibi giderlere ilişkin yükümlülüklerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi onların kira bedelinin bir parçası olduğunun kabulünü gerektirmez. Kira bedelinden sayılmayan bu giderlerin ödenmemesi temerrüte esas alınamaz. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nun 315.maddesine dayanılarak tahliye istenemez. Ancak genel hükümlere göre alacak şeklinde kiracıdan tahsili istenebilir. Açıklanan bu maddi ve hukuki olgular karşısında temerrüt hukuksal nedenine dayalı tahliye davasının reddi gerekirken kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

2-Alacağa yönelik temyize gelince; yukarıda açıklandığı üzere Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesi uyarınca kiraya verenin ödemesi gereken vergi yükümlülüğünü kiracı kira sözleşmesindeki düzenleme ile üzerine aldığına göre kiraya verenin ödediği emlak vergilerinin hangilerinin davalının kiracı olduğu yere ait olduğu tespit edilmeden yazılı şekilde itirazın iptaline karar verilmesi de isabetsiz olmuştur.

Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır.

Kira Bedelinin Tespiti Davaları

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerinde, kira dönemi dolduktan sonra, yeni dönem kirasının tespiti istenebilir.

Kural bu olmakla birlikte; TBK'daki kira artış oranı, daha sonra işyerlerinde TÜFE, konutlarda yüzde 25 yıllık oranla sınırlandırılmıştır.

5 yılı geçmiş kira kontratlarında ise, serbest piyasa ve emsal rayicine göre karar verilecektir.

Konutlarda yüzde 25 sınırı 1 Temmuz 2024 e kadar geçerlidir.

Geçici madde 2: Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.

Ecri-misil Davaları

Ecrimisil, kira sözleşmesinin olmadığı yerlerde , kira benzeri bir bedel takdiri demektir.

Kira sözleşmesi olmadan bir konutun, işyerinin ya da arsanın başkası tarafından işgalinde,

Mirasçılarının diğerinin onayı olmadan ortak malı kullanımında,

Yeni satın alınan bir gayrimenkulün kira sözleşmesi yoksa, içindeki kişiye ya da eski malike karşı açılan davada,

Mahkeme o gayrimenkule ilişkin kiraya verilmiş olsaydı ne kadar bir bedel alınacaksa, o bedele yakın bir ecrimisile hükmedecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nda

Uyarlama Davaları

Uyarlama, sözleşmeye hakimın müdahalesini istemektir.

Sözleşmedeki menfaat dengesi, daha sonradan aşırı şekilde bozulmuşsa, sözleşmenin yeniden gözden geçirilerek düzeltilmesi, taraf sorumluluklarına hakimın müdahalesi istenmesi demektir. Bu her türlü sözleşmede olabilecek bir dava türüdür. Kira sözleşmelerinde de, pandemi gibi mücbir sebepler olduğunda veya örneğin AVM'nin otoprakının belediyece kapatılması, ya da önünden geçen caddenin 1 yıl sürecek bir bakım için kapatılması gibi sebeplerle kira bedelinin düşürülmesi yönünde uyarlama istenebilir. Buna karşılık, kira kiralananın olduğu bölgede yeni bir liman açılması, yanına avm yapılması sebebiyle oluşan müşteri yoğunluğu, önündeki caddenin ana cadde olarak tanımlanması gibi sebeplerle kira bedelinin çok düşük kalması uyarlama için geçerli bir sebeptir.

Ancak, aşırı enflasyon, dövizin aşırı artması veya kira bedelinin yüzde 25 veya TÜFE ye bağlı olması sebebiyle aşırı düşük kalması UYUARLAMA İÇİN bir sebepmidir?

Bu konu tartışmalıdır.

Uyarlama Davaları

III. Aşırı ifa güçlüğü

TBK MADDE 138

Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme­yen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.

Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.

Uyarlama Davaları

Bursa BAM'ın bir kararında;

1.Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.

2.Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.

3.Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.

4.Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

Maddeye göre uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” gerekçesine yer verildiği görülmektedir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar

Bu davalar temelde; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanmaktadır.

Bu davalar; arsa payı düzeltme davaları,

Genel Kurul İptal davaları

Aidatlarla ilgili davalar

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesindeki, bağımsız bölümlerinin diğer kat malikleri tarafından devralınması

Olarak sayılabilir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

634 SAYILI Kat Mülkiyeti Kanunu malik ve kiracılar ile diğer kullanıcılara mükellefiyet yüklemektedir._____

Bunların başında ortak giderlere katılma yükümlülüğü gelmektedir.

YARGITAY KARARI:

Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20. maddesine göre anataşınmazın ortak giderlerinden kat malikleri sorumludur. 22. madde hükmü gereğince de kat malikinin 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir nedene dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira tutarı ile sınırlıdır. Yasa'nın bu 22. maddesi hükmünce **kiracının anataşınmazın yönetimine karşı ortak giderlerden sorumluluğu** onun kiracılık sıfatının devam ettiği sürece söz konusu olup, bağımsız bölümü boşalttıktan ve kiracılık sıfatı bittikten sonra ortak giderlerden sorumluluğu da sona ereceğinden yönetici bu durumdaki kişi hakkında dava açamaz ve Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre ortak gider borcunu ödemesini isteyemez. Somut olayda davalı, hakkında icra takibi yapılmadan ve dava açılmadan önce kiracı olduğu bağımsız bölümden ayrılmış ve kiracılık sıfatı da sona ermiş bulunduğundan yöneticinin davalı kiracı hakkında açmış olduğu davanın husumet yokluğu nedeniyle reddi gerekirken davaya bakılıp işin esası hakkında hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20. maddesine göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça anataşınmazın kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine, bunlar için toplanacak **avansa eşit olarak**, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine, giderler için toplanacak avansa **kendi arsa payı oranında** katılmakla yükümlüdür. Kat malikinin yukarıda sayılan ve Yasanın 20. maddesinde belirtilen giderlere katılma yükümlülüğü her bir bağımsız bölüme tapu sicilinde malik olduğu günden itibaren başlar. Davalının mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerle ilgilenmemesi, geç teslim alması, kullanmaması veya kiraya vermesi ortak gider ve aidat borcunu ödeme yükümlülüğünden kendisini kurtarmaz. Mahkemece bu hususlar dikkate alınarak davalı kat irtifak hakkı sahibinin ortak gider ve aidat borcunun, **bağımsız bölümlere malik olduğu günden itibaren hesaplanması gerekir**. Diğer yandan İcra ve İflas Yasası'nın 67. maddesine göre itirazın iptali davasında borçlunun itirazının haksızlığına karar verilirse diğer tarafın talebi üzerine iki tarafın durumuna, davanın ve hükmolunan şeyin tahammülüne göre, hükmolunan meblağın %40'ından aşağı olmamak üzere davacı lehine uygun bir tazminata hükmedilir. Yasanın bu hükmü ile davacının isteği doğrultusunda icra-inkar tazminatına da hükmedilmesi gerekirken, bu konudaki istemin de reddi yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA)

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Dosya içindeki bilgi ve belgelerden; tapu kaydına göre dava konusu edilen 9 nolu bağımsız bölümün malikinin Ata ve Mercan olduğu, davalı M... TAŞ/nin bu bölümde kiracı olarak bulunduğu, anataşmmazın kalorifer ka-zanının patlaması sonucu değiştirildiği, davalının anataşınmazda 9 nolu ba-ğımsız bölümde kiracı olduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Ka-nunu'nun 22. maddesine göre, kat malikinin 10. maddeleri uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan, gecikme tazminatından bağımsız bö-lümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanılarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Aynı Yasa'nın 20. maddesinde de kat maliklerinin, anataşmmazın hangi giderlerinden kiracı ile birlikte sorumlu olacakları belirtilmiştir. Yasanın bu maddesinde sayılan ortak giderler arasında süreklilik arz eden anataşmmazın esaslı tamiratına ilişkin olanlar bulunmamaktadır.

Somut olaya gelince; dava konusu anataşınmazın **tamamlayıcı parçası olan kalorifer kazanının** tümünden değiştirilmesi ile ilgili giderlerin doğrudan doğruya kat maliki tarafından karşılanması gerektiği dikkate alınmadan, Yasa hükümlerinin yanlış yorumlanması sonucu bağımsız bölümde **kiracı olarak bulunan davalıdan sözü edilen masrafın** tahsili için yürütülen icra takibi sonucu açılan itirazın iptali davasının kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Kat Mülkiyeti Yasasının 5711 sayılı Yasayla değişik 20. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüne göre anataşınmazın bütün ortak yerlerinin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine her bir kat maliki katılmakla yükümlüdür. Anılan Yasanın 22. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre de kat malikinin 20. madde uyarınca payına düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından o malikin bağımsız bölümünde kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir nedene dayanarak sürekli bir biçimde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Buna göre ortak gider ve avansın zamanında ödenmemesi durumunda yönetici veya kat maliklerinden her biri bu alacağı tahsil etmek için ister kat malikine isterse o malikin bağımsız bölümünden (kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir nedene dayanarak) yararlanan kişiye karşı ya da her ikisine karşı birlikte icra takibinde bulunabilir ve dava açabilir. Somut olayda; ortak kalorifer kazanının yenilenmesi giderinden C Blok 6 nolu bağımsız bölümün payına düşen ortak giderin ödenmediği, davalının bu bağımsız bölümde oturduğu ileri sürüldüğüne göre mahkemece öncelikle anılan bağımsız bölümün tapu kaydı getirtilerek davalının bu bölümün maliki olup olmadığının saptanması, maliki değilse buradan kira sözleşmesine, oturma hakkına ya da başka bir nedene dayanılarak sürekli bir biçimde yararlanıp yararlanmadığının -yerinde yapılacak inceleme ile- belirlenmesi, Kat Mülkiyeti Yasasının yukarıda değinilen 20. ve 22. madde hükümleri göz önünde tutularak oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulması gerekirken, yetersiz araştırma ve eksik inceleme ile davalının pasif husumet ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Davacı vekili, davalının 01.06.1991 tarihli sözleşme uyarınca kiracı olduğunu, kira parasının 2010 ve 2011 yılları için mahkeme kararı ile tespit edildiğini belirterek belirterek 01.06.2012 tarihinde başlayan dönem için **ortak gidere katılım payının 424,80 TL ve kira parasının da 1.259,06 TL olarak tespitine kararı verilmesini istemiştir.** Davalı vekili, 2010 ve 2011 yılı kira paralarının mahkeme kararı ile belirlendiğini, tespit hükmünün üzerinden üst üste üç dönem geçmediğinden artışın endekse göre yapılacağını, davaya konu dönemde müvekkilinin endeks üzerinde bir artış yaparak kirayı 1.472 TL olarak ödediğini, davanın haksız ve hukuka aykırı olduğunu belirterek davanın reddini istemiştir. Mahkemece 354 TL'si ortak gider olmak üzere kira parasının 1.360,48 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Davalı 01.06.1991 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme uyarınca kiracıdır. Kira parası mahkeme kararı ile 01.06.2010 tarihinden geçerli olmak üzere **hak ve nesafet ilkesi uyarınca 834 TL kira ve 424,80 TL ortak gider olmak üzere brüt 1.259 TL olarak tespit edilmiştir.** Şartlar değişmediği ve özel gelişmelerin varlığı iddia ve ispat edilmedikçe, hak ve nesafet ilkesine uygun olarak hüküm altına alınan kira parasına ardarda üç yıl için Üretici fiyat endeksi uyarınca yapılacak artışın o dönemin hak ve nesafet ilkesine uygun olduğu kabul edilmelidir. Belirtilen bu ilke çerçevesinde davaya konu dönem endeks dönemi olup kira parasının ÜFE endeksi oranında arttırılarak tespiti gerekir. Ancak davalı tespiti istenen yeni dönemde aylık 1.472 TL ödediğini açıklamış olup, mahkemece davalının kabul edip ödediği tutardan daha düşük bir tutara hükmedilemez. Ayrıca davalının yeni dönemde ödediği kira miktarına göre dava açılmasına sebebiyet vermediği gözetilmeden davalı aleyhine vekalet ücreti ve yargılama giderlerine hükmedilmesi de doğru değildir.

Yukarıda (2) No'lu bentte açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA,

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinde “Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür” hükmü yer almaktadır. Yasada, ortak gider borcunu ödemeyenlerin geciktiği günler için ödeyeceği gecikme tazminatı düzenlenmiş olup, yasada gösterilen sınırı aşacak ve yönetimin keyfi uygulamasına sebebiyet verecek şekilde yönetim kurullarına gecikme tazminatı belirleme yetkisi verilmesi yasaya aykırıdır. Ayrıca bu yetki, kat maliklerine ait olup devri mümkün değildir. Yine yasalarda, **ortak gider borcunu ödemeyenlerin karşılaçakları yaptırımlar veya ortak giderlerin tahsil yolları düzenlenmiş olup, mülkiyet hakkına veya yaşam hakkına müdahale niteliğinde, ortak gider borcunu ödemeyenlerin hizmetlerden yararlandırılmasının durdurulması veya kesilmesi** yönünde kat maliklerince karar alınması yasaya açık aykırılık oluşturmaktadır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN DOĞAN DAVALAR

YARGITAY KARARI:

Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 07.04.2008 tanzim ve 15.05.2008 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar 4. Maddesinde kiralanan taşınmazın elektrik, su giderleri, çevre-temizlik vergisi ile taşınmazın ortak giderlerini (kapıcı, kalorifer yakıt parası, asansör bakımı-onarım ve temizlik ile yönetici giderlerini) kiracı ödemeyi kabul ve taahhüt eder hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme göre apartman aidatının kiracı tarafından ödenmesi gerekir. Kiracının ödemesi gereken aidat borcunu kiralayan kendisi ödemek koşuluyla kiracıdan isteyebilir. Kiralayan, aidat borcunu yönetime ödemediği için kiracıdan isteyemez. Dosya içindeki Ergenokon Sitesi yöneticiliğinin 21.01.2009 tarihli yazısından kiracının Eylül-Aralık arası aylık 40.00 TL'den toplam 595.00 TL aidat borcu olduğu ve ödenmediği anlaşılmaktadır. Aidatın ödenmediği davacının da kabulündedir. Bu durumda mahkemece 2008 Kasım-Aralık ve 2009 Ocak aylar kira paraları toplamı 1.575.00 TL nin davalıdan tahsiline, aidat bedeline ilişkin talebin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Hükmün yukarıda bir nolu bentte yazılı nedenle tahliyeye ilişkin kısmının ONANMASINA, 2 nolu bentte yazılı nedenle alacağı yönelik hüküm kısmının BOZULMASINA

Kat Karşılığı Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar

APKİS-Kat Karşılığı İnşaat sözleşmeleri;

-6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu alanında

Ya da;

Normal TBK alanında serbest bir alanda yapılabilir.

6306'ın uygulama alanlarında yani riskli rapor veya riskli alan kararı verilmiş alanlarda, malikler, 2/3 hisse çokluğu kararı ile inşaatın yapım şeklini belirleyebilirler.

Burada,

Bedel karşılığı inşaat

Pay karşılığı inşaat

Karma (bedel+pay) karşılığı inşaat

Hasılat paylaşımı şekli ile inşaat

Gibi seçeneklere karar verilebilir.

olabilir.

Kat Karşılığı Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar

Bu konularda,

Müteahhitin maliklere veya maliklerin müteahhite karşı açacakları davalar söz konusu olabilmektedir.

Bunlar başlıca;

Müteahhitin işe başlamaması sebebiyle ifa davası

Müteahhitin işe başlamaması veya bitirmemesi sebebiyle fesih davası

İnşaat süresince kira ödemelerinden kaynaklanan davalar

Eksik veya kusurlu ifa sebebiyle tazminat davası

6306 sayılı kanuna göre belediyenin müteahhitin sözleşmesini feshetmesi sebebiyle, müteahhite verilen hisselerin iptali davası veya müteahhitin karşı davası.

Gayrimenkul Alım Satımı Sebebiyle Doğan Davalar

Gayrimenkul alım-satımı peşin parayla, taksitle veya kredi kullanılarak yapılabilmektedir.

Peşin satışlarda;

-Hata,hile,bedelde aşırı düşüklük (gabin) iddiaları söz konusu olabilmektedir. Bu konularda, tapunun iptali veya bedel farkı istenebilmektedir.

Vekaletname ile satışlarda, vekilin yetkisini kötüye kullanması, vekaletle aldığı bedeli satıcıya ödememesi gibi problemler ortaya çıkmaktadır.

Satıcının veya vekalet verenin yaşlı, hasta, fiil ehliyetini kullanamaması gibi sebepler de satışın iptal edilmesine yol açabilmektedir.

Gayrimenkul Alım Satımı Sebebiyle Doğan Davalar

Gayrimenkul alım-satım davalarında önemli olan bir başka konu da;

“ ayıp ” konusudur. Ayıp, satılan maldaki fiili veya hukuki bir eksiklikler. Fiili ya da maddi ayıba örnek olarak, dairenin 3 odalı olarak tanıtılmasına karşılık 2 odalı olduğunun ortaya çıkmasıdır. Hukuki ayıba örnek ise, dairenin tapusunun üzerinde bir ipotek olduğunun sonradan anlaşılmasıdır.

Her iki durumda, hukuksal ihtilaf doğuracaktır.

Ayıp; açık ayıp, gizli ayıp ve hileli ayıp olarak türlere ayrılabilir.

Özellikle Tüketicinin aldığı dairelerde bu ayıpların davaya dönüştüğü görülmektedir.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Gayrimenkul alım-satım davalarında önemli olan bir başka konu da; emlak alım-satımı ve kiralamalarında aracı firmaların hak ve borçlarından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul alım-satım ve kiralamaya aracılık eden gerçek ve tüzel kişiler **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda** tanımlanan “ simsarlık sözleşmesi” çerçevesinde faaliyet göstermektedirler.

6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun ve 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan **Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik** de ilgili diğer mevzuattır.

Hak ve borçların önemli bir kısmı burada düzenlenmektedir.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 520/1. maddesinde **simsarlık sözleşmesinin** tanımı "...simsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkanının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması halinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir" şeklinde tanımlanmıştır. Bu hüküm, mehaza uygun olarak, "Simsarlık, simsarın bir ücret karşılığında, ya diğer tarafa bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi ya da ona bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi borçlandığı bir sözleşmedir" şeklinde anlaşılmalıdır.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

TAŞINMAZ TİCAREİ YÖNETMELİĞİ

Hizmet bedeli

MADDE 20 – (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç **yüzde dördünden fazla olamaz.**

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi **hariç bir aylık tutarından fazla olamaz.**

(3) İşletme, taşınmaz alım satımının tapu siciline tesciliyle veya iş sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır. Alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerde hizmet bedeli hakkı ilgili sözleşmenin kurulmasıyla doğar.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

TAŞINMAZ TİCAREİ YÖNETMELİĞİ

(4) Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaşılır.

(5) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(6) Taşınmazın yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda işletme hizmet bedeline hak kazanır.

(7) Yetki belgesi iptal edilen işletmenin, iptal tarihi itibarıyla geçerli olan yetkilendirme sözleşmeleri feshedilmiş sayılır. İşletme, sözleşmenin feshedilmiş sayılmasından önce vermiş olduğu hizmetler için hizmet bedeline hak kazanır.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Simsarlık (aracılık) sözleşmesinin unsurları şu şekildedir:

- a) Simsarlık ilişkisinin tarafları simsar ile iş sahibidir ve simsar, iş sahibi için, konusu özel olarak belirlenmiş bir vekalet edimi üstlenmiştir. O (simsar), iş sahibi için yerine getireceği faaliyetin karşılığında ücret alacaktır.
- b) Simsarlık faaliyetinin konusu, çeşitli işlere ilişkin sözleşmelerin kurulması hususunda aracılık etmektir. Bu aracılık faaliyeti, bir sözleşme kurma fırsatı vermek şeklinde olabileceği gibi bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmek şeklinde de olabilir. Simsarın kural olarak iş sahibini temsil yetkisi yoktur; fakat sözleşme ile kendisine bu yetki verilebilir.
- c) Simsarlık ilişkisi, simsar ile iş sahibi arasında yapılan bir sözleşme ile kurulur. Simsar ile iş sahibi arasında sürekli bir hukuki bağlantı yoktur. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği bir şekle bağlı değildir; ne var ki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 520/3. maddesi (mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 404/3) taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi için bir geçerlilik şekli kabul etmiştir. Buna göre, "taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz". Simsarlık faaliyeti sonucu kurulacak sözleşme herhangi bir nitelikte sözleşme olabilir.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun Kararı:

15.03.2017 gün, 2017/13-644 E., 2017/460 K. sayılı kararında da aynı ilkelere işaret edilmiştir.

Bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında imzalanan 27.02.2015 tarihli "...komisyon akdi" başlıklı sözleşmede; davacı komisyoncunun aracılık hizmetini yerine getirdiği ve alıcı ile davalı satıcıların karşılıklı olarak gayrimenkulün alım-satımında davacı komisyoncunun aracılık hizmetini tamamladığını kabul ettikleri ve akdin imza anında % 3 komisyon ücretinin satıcı davalıların ödemeyi taahhüt ettiklerinin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Bu sözleşme geçerli olup bu hükümler tarafları bağlayacağından ve davacı komisyoncunun kararlaştırılan yükümlülüklerini yerine getirdiği sözleşme kapsamından anlaşıldığından, davalıların imzasını inkar etmedikleri sözleşme çerçevesinde sorumlu olduklarının kabulü gerekir. Hal böyle olunca; mahkemece, sözleşmenin geçerli ve davalılar açısından bağlayıcı olduğu gözetilerek davacının talep edebileceği ücret hesaplanıp, davanın hesaplanan bu miktar üzerinden kabulü gerekirken, yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün davacı yararına BOZULMASINA,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI:

Mahkemece yapılan yargılama ve toplanan delillere göre, taraflar arasındaki sözleşmede açıkça emlak komisyon masraflarının davalı alıcıya ait olduğunun belirtilmesi ve sözleşmenin gayrimenkul danışmanı olarak davacı ile alıcı olarak davalı tarafından imzalanması karşısında geçerli bir gayrimenkul tellalık sözleşmesi olduğunun kabul edildiği, bu sözleşmenin ortadan kaldırıldığına dair bir delil de sunulmadığı ve davalı tarafından sözleşme tarihinden kısa bir süre sonra taşınmazın satın alındığı da gözönüne alındığında, davalının sözleşmede belirlenen bedel üzerinden emlak komisyon ücretini ödemekle yükümlü olduğunun kabulünün gerektiği bu kabule göre, emlakçılar odasından gelen yazı cevabında belirtilen %3 emlak komisyon oranı üzerinden re'sen yapılan hesaplamada davacının 84.600,00 TL komisyon alacağına bulunduğu gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hükme karşı davalı vekili istinaf kanun yoluna başvurmuştur.

Bölge adliye Mahkemesince, davacı ile davalı arasında BK'nun 521. madde ve devamı maddeleri doğrultusunda dava dışı satıcı ve tarafların birlikte imza altına aldıkları geçerli bir sözleşmenin mevcut olduğu, aksinin davalı tarafça aynı mahiyette bir delil ile ispatlanması gerektiği, davaya konu sözleşme düzenlendikten sonra davalı tarafından dükkanın tapuda satın alındığı, taraflar arasındaki sözleşmenin iptal edildiği iddia ve ispat edilemediğinden davacının tellalık ücretine hak kazandığı ve yapılan araştırmayla tespit edilen emlak komisyon oranı üzerinden yapılan resen hesaplamayla verilen kararda usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmadığı gerekçesiyle, davalı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın maddi hukuka ve muhakeme hukukuna uygun olmasına göre, davalı vekilinin yerinde görülmeyen bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi 2017/493 esas ve 2017/499 karar ve 04.07.2017 tarihli hükmünün ONANMASINA,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

1-Eldeki davada, Davacı, emlak komisyon sözleşmesinden kaynaklanan alacağın tahsili amacı ile başlattığı takibe vaki itirazın iptaline ilişkin olarak davayı açmıştır. Davalılar, davacının bu taşınmazı kendisine gezdirmediğini, taşınmazın internet ilanından görülüp mal sahibi ile irtibata geçilerek eşi tarafından satın alındığını savunarak davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, davalının davacı ile arasında yapılan tellallık sözleşmesini ortadan kaldırmadan davacının taşınmazı gösterdiği en son tarih olan 08/04/2015 tarihinden 8 gün sonra yani 16/04/2015 tarihinde diğer davalı eşi ... tarafından satın alınmasının davalının komisyon bedelinden sorumlu olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmişse de; 28/03/2015 tarihli tellallık sözleşmesinde taşınmazın gerçek satış bedelinin %3'ü üzerinden tellaliye ücretinin ödenmesi kararlaştırıldığından tapudaki gerçek satış değeri araştırılmadan, sözleşmedeki satış değeri üzerinden hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

2-Bozma nedenine göre davalıların sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenlerle hükmün davalı yararına BOZULMASINA

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

1-Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3. maddesine göre tüketici; ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, tüketici işlemi ise; mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder denilmektedir.

6502 sayılı yasanın 73. maddesi bu kanunun uygulanması ile ilgili her türlü ihtilafa tüketici mahkemelerinde bakılacağı öngörmüştür.

Bir hukuki işlemin sadece 6502 sayılı yasada düzenlenmiş olması tek başına o işlemde kaynaklanan uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmez. Bir hukuki işlemin 6502 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici olması gerekir.

Somut olayda; davacı simsar olup, davalı ise bu hukuki işlem içerisinde tüketici konumundadır. Bu nedenle taraflar arasındaki hukuki ilişkinin tüketici işlemi olduğu ve bu itibarla davaya bakmakla Tüketici Mahkemelerinin görevli bulunduğu anlaşılmaktadır. Görev kamu düzenine ilişkin olup yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilir. O halde mahkemece, müstakil Tüketici Mahkemesi var ise davaya bakmakla Tüketici Mahkemeleri görevli olduğundan görevsizlik kararı verilmesi, müstakil Tüketici Mahkemesi yok ise ara kararı ile uyuşmazlığa Tüketici Mahkemesi sıfatı ile bakılmasına karar verilmek suretiyle uyuşmazlığın çözülmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın Asliye Hukuk Mahkemesi olarak görülmüş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

2-Bozma nedenine göre, davalının sair temyiz itirazlarının incelenmesine bu aşamada gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle temyiz edilen hükmün BOZULMASINA

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

Bölge adliye mahkemesince; taraflar arasında akdedilen sözleşme içeriğinde açıkça ve kuşkuyla mahal vermeyecek şekilde davalı alıcının kendi payına düşen emlak komisyon ücretinin yanı sıra satıcının payına düşen emlak komisyon masrafını da ödeyeceği yönünde bir ibarenin olmadığı, bahsi geçen sözleşme kapsamında yer alan "Tapu ve emlak komisyoncu masrafları alıcıya aittir;" ifadesinden, alıcının hem kendisine ait hem de satıcıya ait emlak komisyon bedelini ödemekle yükümlü olduğuna dair bir çıkarıma varılamayacağı gerekçesiyle, davacının istinaf talebinin esastan reddine karar verilmiş; karar süresi içinde davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı bilgi ve belgelere göre, davacının temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2- Davacı eldeki davada, 12.04.2014 tarihli sözleşmesi kapsamındaki komisyon alacağıнын tahsili istemiyle başlattığı takibe vaki itirazın iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 1. maddesine göre sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır. (TBK 2. mad.) Konusu taşınmaz olan simsarlık sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılması şarttır. (TBK 520/son mad.)

Somut olayda davacı; 12.04.2014 tarihli "Alım Satım Ön Anlaşması" başlıklı sözleşme kapsamında dava dışı satıcının ödemesi gereken komisyon ücretinden davalı alıcının sorumlu olduğunu ileri sürerek, komisyon ücretinin tahsili amacıyla başlattığı takibe vaki itirazın iptalini talep etmiş ise de; tarafların imzasını taşıyan dava konusu sözleşmede, sözleşmenin esaslı unsuru olan davacıya ödenmesi gereken komisyon ücreti kararlaştırılmamıştır. Bu durumda 12.04.2014 tarihli sözleşme esaslı unsuru ihtiva etmemesi sebebiyle geçersiz olup, taraflar arasında akdedilmiş başkaca yazılı bir simsarlık sözleşmesi de bulunmamaktadır.

Hal böyle olunca belirtilen gerekçelerle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş ise de sonucu itibarıyla karar doğru olduğundan hükmün gerekçesinin düzeltilerek onanmasına karar verilmesi gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle bölge adliye mahkemesi kararının gerekçesi değiştirilerek ve düzeltilerek hükmün değiştirilen gerekçe ve düzeltilmiş bu şekli ile ONANMASINA,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı ...'in tüm temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2-Davacı, ... emlak komisyoncusu olarak faaliyet gösterdiğini, davalılara kalan bir taşınmazın satışı için aracılık faaliyeti yürüttüğünü, bu doğrultuda aralarında 05.08.2011 tarihli alım-satım ve komisyon başlıklı sözleşme imzalandığını, bu sözleşme gereği davalıların taşınmazı davacı aracılığıyla satmayı taahhüt ettiklerini, vazgeçen tarafın emlak komisyoncusuna 20.000,00 TL cayma akçesi ödeyeceğine karar verildiğini, davalıların bulunduğu alıcıyla anlaştıkları halde satışın yapılacağı gün tapu dairesine gelmediklerini ve bu şekilde satıştan vazgeçtiklerini beyanla alacak talebinde bulunmuş, davalılar ise davacı emlakçının bulunduğu alıcı Mürsel'in bu taşınmazda senelerdir fuzuli şagil durumunda olduğunu, bu kişiyle aralarında bir çok dava bulunduğunu, davacının alıcının kim olduğu konusunda kendilerini yanılttığını, tapunun devredileceği günde satış bedelini daha sonra ödeyeceklerini söylediğini, bunun üzerine satışı yapmadıklarını savunmuşlardır. Mahkemece, davacı emlakçıyla davalıların vekili arasında imzalanan sözleşme gayrimenkul satış sözleşmesi olarak değerlendirilmiş ve resmi şekilde yapılmadığından bu sözleşme gereği cayma akçesi talebinde de bulunulamayacağı takdir edilerek davanın reddine karar verilmiştir. Oysa ki, taraflar arasında imzalanan 05.08.2011 tarihli sözleşme içerik itibarıyla satış sözleşmesi değil emlak komisyon sözleşmesi niteliğinde olup yazılı şekilde yapılmış olması yeterlidir. O halde mahkemece, geçerli olan bu sözleşmenin ilgili maddesi üzerinde durularak, iddia ve savunmalar ile tüm deliller birlikte değerlendirilmek suretiyle hasil olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yanlış değerlendirmeye yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

3-Bozma nedenine göre davacı ...'in sair temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine yer olmadığına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacı ...'in tüm temyiz itirazlarının reddine, 2. bentte açıklanan nedenlerle hükmün davacı ... yararına BOZULMASINA,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle davalı ... ile davacı arasında sözleşme ilişkisi bulunmadığının mahkemece saptanmış olmasına göre, davacı tarafın davalı ...'e yönelik temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2-Somut olayda; dava konusu 21/02/2020 tarihli sözleşmeyi satıcı sıfatı ile imzalayan Nesrin, aynı sözleşmenin 5. maddesi gereği evin gerçek satış değeri üzerinden

2500 TL tutarında hizmet ücreti ödemeyi kabul etmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, simsarlık sözleşmesini imzalayan kişinin malik olmak zorunluluğu yoktur. Sözleşmenin geçerlilik şartı yazılı olarak yapılmış olmasıdır. Davacı simsarın faaliyeti sonucunda dava konusu evin dava dışı 3. kişiye satıldığı, davacı simsar ile davalı ... ile arasında geçerli bir tellallık sözleşmesinin bulunduğu dikkate alındığında, davacının tellallık ücretine hak kazandığı açıktır.

Hal böyle olunca mahkemece; davalı ...'in takibe vaki itirazının iptali ile bu davalı yönünden devamına karar verilmesi gerekirken, yanılıklı değerlendirme ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacı tarafın davalı ...'e yönelik temyiz isteminin reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

2-Dava, emlak komisyon sözleşmesine dayalı tellallık ücreti alacağına ilişkindir. 07.03.2010 tarihli sözleşmenin 3. maddesinde “komisyon bedeli satış bedelinin %3'dür” hükmüne yer verilmiş olup, 3.000,00 TL olarak kararlaştırılmıştır. Aynı sözleşmenin 9. maddesinde “vazgeçen taraf her iki tarafın komisyon ücreti olan satış bedelinin

%6'sını ödemekle yükümlüdür.” hükmüne yer verilmiş, Mahkemece 6.300,00 TL asıl alacak üzerinden davanın kabulüne karar verilmiştir. Sözleşmede yer alan hükümler dikkate alındığında sözleşmeden vazgeçme halinde ödenmesi istenen %6'lük ücretin %3'lük komisyon alacağı dışındaki kısmı cezai şarttır. Borçlar Kanununun 161/son maddesi (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 182/son maddesi) hükmünce hakim fahiş gördüğü cezaları tenkis ile mükelleftir. Bu hükmü hakimın resen gözetmesi gerekir. Ceza koşulunun fahiş olup olmadığı tarafların ekonomik durumu, özel olarak borçlunun ödeme kabiliyeti ile beraber borcunu yerine getirmemiş olması nedeniyle sağladığı menfaat, borçlunun kusur derecesi ve borca aykırı davranışının ağırlığı ölçü olarak alınarak tayin edilmeli ve hüküm altına alınacak ceza miktarı hak, ... ve nesafet kurallarına uygun olarak tesbit edilmelidir. Mahkemece bu yönler gözetilmeden yazılı şekilde cezai şartın tamamına hükmedilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

SONUÇ:Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının tüm davalının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın davalı yararına **BOZULMASINA**,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

YARGITAY KARARI

2-Davacı, eldeki davada emlak komisyon sözleşmesinden kaynaklanan alacağın tahsili için başlatılan icra takibine vaki itirazın iptalini istemektedir. Davalı, davacının bu taşınmazı kendisine gezdirmediğini, taşınmazın kayınbiraderi tarafından internet ilanından görülüp mal sahibi ile irtibata geçilerek eşi ve kayınbiraderi tarafından satın alındığını savunarak davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, tanık beyanlarına dayanılarak satışın internet ilanı üzerine gerçekleştiği, davacının satışın gerçekleşmesi için tarafları bir araya getirmedeği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Sözleşmede dava konusu taşınmazın davacı tarafından davalıya gösterildiği yazılı olup, taraflar arasında düzenlenen bu sözleşmenin geçerli olduğu, taraflar arasındaki sözleşmenin iptal edildiği iddia ve ispat edilemediğinden davacı tellalin tellallık ücretine hak kazandığı gerekçesiyle hükmün bozulması üzerine, Mahkemece bozma ilamına uyulmasına karar verilerek yargılamaya devam olunmuştur. Bu kez mahkemece için esası incelenerek davanın kısmen kabulüne, taşınmazın değeri 350.000,00 TL üzerinden %3 olarak 10.500,00 TL tellallık ücretine karar verilmişse de; 07/03/2012 tarihli tellallık sözleşmesinde taşınmazın gerçek değerinin %3'ü üzerinden tellaliye ücretinin ödenmesi kararlaştırıldığından ve sözleşmede de taşınmazın değerinin 620.000 USD gösterildiğinden, mahkemece, bu durum gözardı edilerek tapudaki satış değeri üzerinden hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

SONUÇ: Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenlerle davalının tüm, davacının sair temyiz itirazlarının reddine, (2) nolu bentte açıklanan nedenlerle hükmün davacı yararına **BOZULMASINA**,

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Gayrimenkul alım-satım davalarında önemli olan bir başka konu da; emlak alım-satımı ve kiralamalarında aracı firmaların hak ve borçlarından kaynaklanmaktadır.

5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliği yayınlanmıştır. Hak ve borçların önemli bir kısmı burada düzenlenmektedir.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Alışveriş merkezlerinde işyeri sahibi ile kiracı arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesi uyuşmazlığa uygulanacak hükümler açısından önem arz etmektedir. Alışveriş merkezleri hakkında, 6585 sayılı Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun¹ ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte², hüküm bulmak mümkündür. Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 3 hükmünde alışveriş merkezleri; “Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme” şeklinde ifade edilmektedir.

Gayrimenkul Alım Satımı ve Kiralamasında Emlak Komisyon Firmalarının İhtilafları

Alışveriş merkezlerinde işyeri sahibi ile kiracı arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesi uyuşmazlığa uygulanacak hükümler açısından önem arz etmektedir. Alışveriş merkezleri hakkında, 6585 sayılı Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun¹ ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte², hüküm bulmak mümkündür. Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 3 hükmünde alışveriş merkezleri; “Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme” şeklinde ifade edilmektedir.

TMK'na Göre Komşuluk Hukukundan Doğan Davalar

TMK'DA DA YER ALAN, KOMŞUNUN ARAZİSİNE DİĞERİNİN MÜDAHALESİ, DİĞERİNİ KOKU, GÜRÜLTÜ, KİRLİ SU GİBİ FİİLLERLE RAHATSIZ ETMESİ, KOMŞULUK HUKUKUNA AYKIRI GÖRÜLMEKTEDİR. Mahkemeye müracaatla bunun önlenmesi istenebilecektir.

İTO Gayrimenkul Sektörüne Teşekkürler.

Dr. Avukat Ali Yüksel

ALİ YÜKSEL
HİLMİ ÖZALP
HUKUK BÜROSU

 **IGHE** GAYRİMEKUL
HUKUKU
ENSTİTÜSÜ